

大阪市立大学生活科学部紀要・第44巻(1996)

## 近郊住宅地における建築協定の 締結要因と効果に関する研究

—神戸市北区鈴蘭台地域を対象として—

高橋昭子・梶浦恒男

### A Study on the Factors and Effects in Concluding the Building Agreement in Suburban Residential Areas —The Case of Suzurandai Area in Kobe City—

AKIKO TAKAHASHI and TSUNEO KAJIURA

#### 1. 研究の目的と方法

住環境保全を目的とした建築協定は、平成2年9月現在全国で2261件認可されている（建設省資料）。建築協定地区を締結の経緯から見ると、開発事業主が建築協定の認可をとり協定付きとして分譲した一人協定と、住環境問題等を契機に住民自身が締結した協定の2つがある。これら協定地区の大部分は一人協定であるが、住環境保全意識の高まりとともに住民自身による協定も増加している。この背景には建築協定が、共同住宅の計画や宅地の細分化によるミニ開発等に対する住環境保全の有効な一手法として期待され、活用されているということがある。また近年は協定の有効期間を満了し、これまでであったコントロールの内容を続けるために住民合意で協定を更新した地区や、住民の合意を得られず失効した地区等も出てきている。そのような状況の中で、建築協定を促進するための条件や、協定によって住環境全体の水準向上にどのような効果があるかについて解明することが重要な課題となっている。

本稿との関連で建築協定に関する研究をみると、高見沢<sup>1)</sup>と鈴木ら<sup>2)</sup>の研究がある。高見沢は、協定地区の実態や制度の問題点を締結形態別に考察し、特に既成市街地における協定認可地区と未認可地区の事例分析から、「100区画以下の比較的小規模な区域」「不在地主、非居住権利者が少ない区域」「同等のまとまりをもつ集団であること」等の地区の特徴が協定成立の条件として指摘

されており、重要な知見である。しかしこの調査は約20年前のもので、対象事例も12件（認可地区6件、締結活動中6件）と少ない。鈴木らは、更新地区での合意形成手法のあり方やタウンハウスの増改築等の改造行為の実態から「協定が一定の範囲で改造行為を制限する役目を果たしている」等が指摘されている。また田中ら<sup>3)</sup>により建築協定制度による戸建住宅地の接道部緑化の効果についての研究がなされている。しかしこれらはいずれも改造行為や緑化といった部分での効果について分析されたもので、協定による住環境全体の効果については、いまだ十分に解明されていない。

以上の論文の指摘をふまえ、本稿では近郊住宅地の神戸市鈴蘭台地域を対象に、①なぜその地区で協定が締結されたのか、協定締結の要因を探ること、②協定内容がどの程度実施されているのか、協定締結の効果を捉えること、③運営委員会は協定による効果をどのように考えているのか、運営委員会からみた協定の効果を捉えること、を目的として、以下の観点から分析・考察したものである。

- (1)開発事業主の協定締結に対する姿勢や開発規模、また協定の運営組織の条件、等が協定の締結にどのように影響しているか。
- (2)協定締結は協定の対象事項以外の住環境一般の水準向上にどのような効果があるのか。

なお建築協定の締結形態を以下のように定義し分析を

行った。

- (1)一人協定：新規開発地において、開発事業主が締結し協定付分譲地として分譲するもの。ただし土地所有者が複数でも開発事業主主体で締結されたもの（神戸市では「一人協定的」と分類している）もこの形態に含める。
- (2)住民発意型建築協定：既成市街地において、良好な環境を保全することを目的に住民が自発的に発意し、合意形成を経て締結されたもの。
- (3)合意更新協定：有効期間満了後、住民の合意により更新したもの。従って(2)の住民発意型建築協定といえるが、ここでは(1)(2)の協定の場合も更新したものは(3)に含めた。また協定の締結要因や効果を分析するにあた

り、最初の締結形態が重要と考え、一人協定を更新したもの（一人協定更新型）と住民発意型建築協定を更新したもの（住民発意更新型）に分類している。

調査は運営委員会調査、開発事業主調査、地区調査の3種類を実施した。調査期間はいずれも平成5年10月～11月である。表－1にその概要を示している。また調査対象として神戸市北区鈴蘭台地域を選定した理由は、①神戸市は関西地域の政令指定都市の中で建築協定認可実績が62件と最も高いこと（平成4年9月現在）、②なかでも鈴蘭台地域は比較的まとまって協定が締結されており、しかも上記さまざまな締結形態の協定が見られること、である。

表－1 調査の概要

調査の種類	調査対象	調査の方法・回収	主 要 な 調 査 内 容
運営委員会調査	協定地区 35地区 失効地区 4地区	留置自記法アンケート 24運営委員会	委員会の活動、協定の評価、締結の経緯更新について、失効の理由等
開発事業主調査	協定付分譲を行った 7事業主体	ヒアリング調査 6事業主体	協定付分譲の経緯、運営面の関わり方協定の評価、今後の分譲について等
地区調査	協定地区 5地区 失効地区 2地区 非協定地区 4地区	現地観察調査 各地区約100戸 計 1105戸	一区画一戸建、地盤面の高さ、外壁後退距離、建物用途、塀の仕上げ、敷地内の緑化、空地の状況等

2. 鈴蘭台地域の住宅地開発と建築協定の締結状況

2.1 鈴蘭台地域の開発実態

神戸市北部に位置する鈴蘭台地域の開発は、神戸有馬電気鉄道株式会社（現神戸電鉄）が昭和3年に神有線（現有馬線）・三田線の運輸営業を開始したことに始まる。神戸電鉄は昭和36年の阪急電鉄との事業提携をきっかけに住宅地開発事業にも乗り出し、その後の沿線人口の急増に伴い輸送力の増強に取り組み、昭和41年には鈴蘭台から有馬口までの複線化を完成する。昭和43年には神戸高速鉄道の開通により、阪急・阪神・山陽の各電鉄と連絡され、乗客の利便が図られた。また同時期に道路やガス・上水道の整備が行われ、電鉄以外の公的・民間ディベロッパーによる住宅地開発が活発化し、その後も新神戸トンネルの開通や北神急行電鉄の開業による交通至便をキャッチフレーズに、阪神間のベッドタウンとしてさらに開発が進められている。

表－2は開発の許可・認可年代別に鈴蘭台地域の住宅地開発の状況を示しているが、平成3年現在56地区で開

発され、8地区が申請中となっている。年代別では昭和40年・50年代をピークに開発され、同年代は平均開発規模においても20～30haと他の年代に比べ大規模開発が多く見られる。1地区当たりの開発面積を見ると、5ha未満が約4割と最多を占める（図－1）。また申請中を除く開発事業主の数は34業者（共同企業体の場合はそのうちの1事業主とする）で、総開発面積は1085.3haである。総開発地区について民間開発・公的開発の別で見ると、事業主数は29：5、開発面積では895.1ha：109.2haとなり、いずれの場合も民間が8割以上を占め、民間主流の開発が行われている。

表－2 許可・認可年代別開発状況

年代	S20年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60-H3	申請中	計
開発地区数	2	6	21	19	8	8	64
開発面積ha	16.5	37.5	590.4	409.0	31.9	87.2	1172.5
平均面積ha	8.3	6.3	28.1	21.5	4.0	10.9	18.3

（申請中を除く総開発面積は1085.3ha、平均19.4ha）

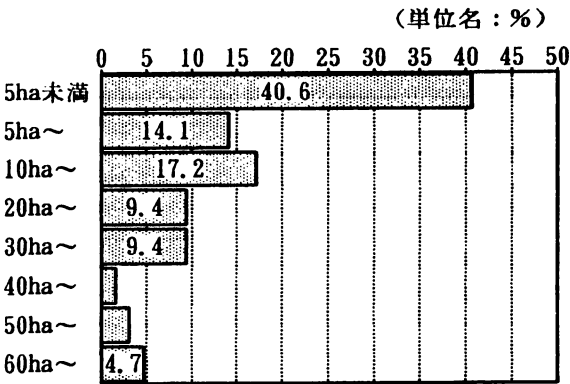


図-1 開発地区面積

2.2 建築協定の締結状況と協定地区の概要

(1) 神戸市における建築協定地区の概況

平成4年9月現在、神戸市全体で建築協定地区は63地区であり、このうち1地区は商業地域での建築協定<sup>9)</sup>である。住宅地の建築協定を対象とした本稿では、商業地域の1地区を除く62地区についてその概況を述べる。

図-2より年度別認可地区数は平成2年が最も多く、近年になるほど増加傾向を示している。また区別認可状況を見ると、今回調査対象の鈴蘭台地域が含まれる北区が7割強を占め、圧倒的に多くなっている。締結形態別では、約7割の一人協定に対し住民発意型建築協定が約1割、更新協定（自動更新の1地区を含む）が約2割である（表-3）。

(単位名：地区数)

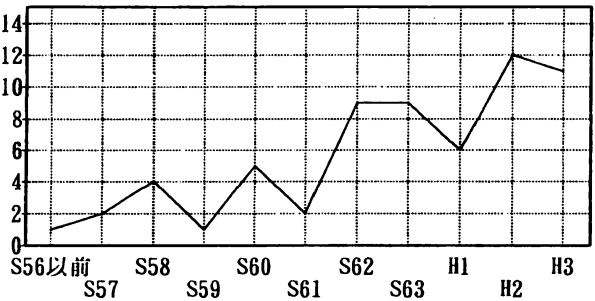


図-2 年度別認可地区数（神戸市）

表-3 区別・締結形態別建築協定認可地区数

区	東灘	北	須磨	垂水	西	計
地区数	3	4	3	6	6	62
%	4.8	71.0	4.8	9.7	9.7	100.0
締結 形態	一人協定	住民発意 型協定	更新協定		計	
			合意	自動		
地区数	4	5	6	10	1	62
%	72.6		9.7	16.1	1.6	100.0

(神戸市の住宅地における建築協定、平成4年9月現在)

(2) 鈴蘭台地域の建築協定の締結状況

申請中の8地区を除く56の開発地区のうち、平成4年3月現在35地区で協定が締結され、また失効地区が4地区となっている。図-3は年代別開発面積と協定地区面積の累積を示したものであるが、開発地区面積は昭和40～50年代をピークに累積の伸びが鈍化し、協定地区面積は昭和50年代～60年代と増加している。

(単位名：ha)

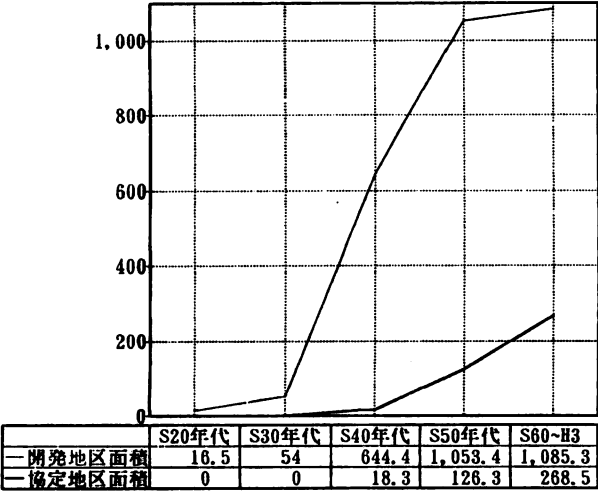


図-3 開発面積と協定面積の年代別累積

総開発面積との関連で協定地区の状況を見ると、総開発面積1085.3haのうち協定地区は2割弱の181.6haを占め、失効地区の面積は44.4haある。これら協定地区のうち住民発意型建築協定を除く、分譲時に協定付きとして分譲された一人協定地区の面積は220.7ha（20.3%）となっている。開発事業主数・開発地区数においても同様に協定地区は約2割を占める。すなわち開発地区の約2割が、一人協定として開発業者によって協定が締結されていたことになる。図-4は以上のような開発地と協定地区の

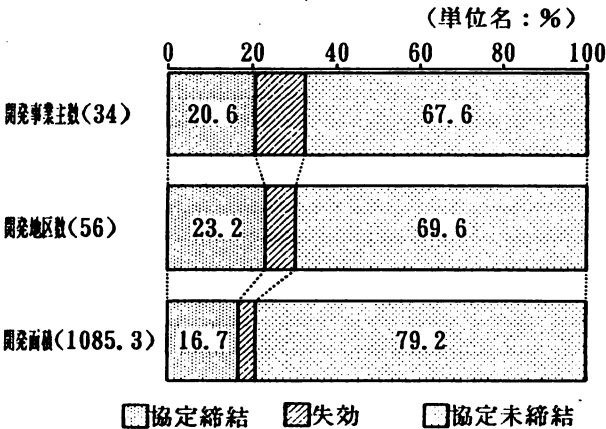


図-4 協定締結・失効・未締結の状況

関連を協定締結地区、失効地区、未締結地区として示したものである。

次に表－4より協定地区35地区の概要を見ると、全体では第1種住居専用地域で、昭和60年以降に認可された、有効期間10年の地区が大半を占める。ただし更新地区は更新認可の年度が60年以降であり、最初の認可はそれ以前の40年・50年代になされている。協定区域の規模を見ると、比較的幅広く分布し、面積では3ha～5ha未満が最多で、平均では5.36haである。また区画数の平均は244区画となっている。これを神戸市全体の協定地区62地区と比較すると、全体ではそれぞれ4.68ha、215区画となっており、対象地区の方が規模が若干大きくなっている。

また協定地区35地区の締結形態を見ると、30地区が一人協定で、住民発意型建築協定地区は1地区である。ただし4地区の合意更新協定のうち1地区は住民発意型協定の更新地区である。このように大半が事業主による一人協定となっている。

3つの締結形態で大きく異なる点は協定地区の規模である。一人協定の場合、平均区域面積は5.15ha、平均区画数は248区画である。これに対し住民発意型協定では

0.53haで22区画、更新協定では6.65haで268区画ある。さらに更新地区を一人協定更新型と住民発意更新型で見ると、前者の場合8.06haで323区画、後者では2.4haで102区画となる。すなわち一人協定と住民発意型協定では区域の規模において大きく異なり、住民発意型協定地区の区域規模の小さいことが指摘できる<sup>9)</sup>。このことは締結にあたり住民の全員合意を必要とする住民発意型協定の場合に、小規模の方がより合意を得やすいことによる。

### 3. 開発事業主の協定に対する姿勢と締結要因

一人協定の場合、開発事業主の協定に対する考えが締結に大きく影響すると考えられる。表－5は、鈴蘭台地域において協定付分譲の実績をもつ開発事業主を対象にしたヒアリング調査より、協定に対する考えや姿勢をまとめたものである。また表－5にはそれらの事業主が鈴蘭台地域で行った開発と、協定締結地区の状況を示している。これより一人協定の場合の協定付分譲の理由を見ると、市の要請という行政指導による場合と、事業主主導で住環境保全を目的に締結される場合の2つのタイプに大きく分けられ、2つのタイプで協定との関わり方や評価に違いのあることがわかる。

まず事業主a・bやそれらに類似のcに見られる行政主導型の場合は、いずれも市の要請を契機に協定を締結している。具体的にはa・bの場合は初期開発時の上水道供給施設の未整備のため、敷地分割による住戸数の増加を未然に防ぐ必要から締結されたものである。従って協定内容も一区画一戸建を主たる内容としたもので、協定の項目数も3～4項目と他に比べ少ない。また開発全体のなかで、協定地区の件数や協定地区面積の占める割合が小さい。これに対しd・e・fの事業主主導タイプでは、住環境保全を理由に事業主が自主的に協定を締結している。そのため協定内容の決定や運営面等の関わり方、今後の協定付分譲についても事業主の積極的な姿勢がうかがえる。また宅地や建物の分譲方法をみると、前述の行政主導型に比べ建売住宅主流の分譲が多くなっている。これら3事業主は協定の効果として長期に継続して販売をする場合、住環境の良さが販売上のメリットになり、土地価格の下落防止、資産価値の向上および事業主への信頼性向上につながると考えている。このためこれらの3地区は大規模であり、協定項目においても比較的多岐にわたっている。以上の2つのタイプの中間にあるcの場合、市の要請が直接の契機となっており、協定内容や協定地区の状況はa・bの行政主導型によく似た特徴をもつが開発時期や周辺の開発状況からみて、上水道問題があったとは考えにくい。この場合は2地区の

表－4 協定地区の概要

	神戸市全体 の協定地区 (平成4年 9月現在)	全協定地区 (対象地区)	一人 協定	住民 発意 協定	合意更新協定	
					一人協定 更新型	住民発意 更新型
地区数	62 100%	35 100%	30	1	3	1
認可 年度	S60年度以前	8 12.3	5			1
	S60年度～ E2～3年度	30 48.4	13		2	
	(更新は更新年度)	24 38.7	12	1	1	
用途 地域	1住専	47 75.8	25	1	2	1
	2住専	2 3.2				
	住居	3 4.8				
	1・2種住専・住居	10 16.1	5		1	
区域 面積	1ha未満	13 21.0	5	1	1	
	1ha～	14 22.6	3			1
	3ha～	19 30.6	13			
	5ha～	11 17.7	6		1	
	10ha以上	5 8.1	3		1	
	平均 ha	4.68	5.15	0.53	8.06	2.4
区 画 数	100未満	21 33.9	8	1	1	
	100区画～	16 25.8	9			1
	200区画～	16 25.8	9			
	300区画以上	9 17.1	4		2	
	平均 区画	215	248	22	323	102
有 効 期 間	5年	2 3.2				
	10年	56 90.3	26	1	3	1
	20年	2 3.2	2			
	有効期限迄	2 3.2	2			

事業主による協定地区以外にも、住民発意による協定が2地区締結され、住民の協定に対する意識が向上してきたこともあり、住環境上のトラブルを未然に防止するという意図もあって協定付分譲を行うようになったものと考えられる。このことは最近の開発地区では協定付分譲であること、また今後の分譲方式は協定付で行うといった回答に表れている。

以上より一人協定の締結要因として、①初期開発時においては上水道供給施設が未整備であったこと、②大規模開発で長期継続販売を行うこと、③建売住宅の割合が高いこと、の3つの事項が指摘できる。

表-5 事業主の協定に対する姿勢と鈴蘭台地域の開発

事業主タイプ		I (行政主導型)		II (民間主導型)		III (事業主主導型)	
項目		a	b	c	d	e	f
事業主の協定に対する姿勢	協定付分譲の理由						
	①市の要請	①	①	①			
	②住環境の保全				②	②	②
	協定内容の決定方法						
	①神戸市主体	①	①				
	②神戸市と協議			②	②		
	③自社で作成					③	③
	運営の移管までの関わり方						
	①図面等のチェック				①	①	①
	②委員会に委託	②	②	②			
開発地・協定地の概要	③相談による				③		
	協定の効果について						
	①住環境の保全	①	①	①	①	①	①
	②信頼性の向上等				②	②	②
	今後の分譲方式						
	①協定付で分譲			①	①	①	①
	②他方式で分譲		②				
	③分譲はしない	③					
	建売住宅主流 <sup>※1</sup>	△	○	△	○	○	△
	開発許可認可年	S54	S44~46	S29~31	S44~H3	S56	S57~62
協定地の概要	開発地区数	1	5	13	7	1	1
	開発面積 (ha)	3.5	172.9	230.4	118.3	34.3	158.1
	協定地区件数	1	1 <sup>※2</sup>	2	5	5	14
	協定認可年	S58	S62	S58, 60	S59~H4	S63~H3	S62~H4
	協定地区面積 (ha)	3.5	27.8	10.7	100.3	34.3	158.1
	協定地区面積の割合	100%	16.1%	4.6%	84.8%	100%	100%
	協定の項目数	4	3	平均3	平均5	平均9	平均11
	用途	○	○	○	○	○	○
	形態	○	○	○	○	○	○
	位置				○	○	○
	敷地				○	○	○
	その他				○	○	○

※1 ○該当 △どちらとも言えない ※2 開発は2地区にまたがっている

#### 4. 住民発意型建築協定と合意更新協定の締結要因

表-6は、住民発意型協定と合意更新協定の2つのタイプの協定締結地区(5地区)に対し、協定を失効した地区(4地区)を非締結地区として、それぞれの地区について地区の規模、宅地分譲と建売分譲の割合、事業主の協定締結に対する姿勢からみた事業主タイプを示している。ここではこれら協定締結地区と非締結地区の比較から締結要因を考察する。

表-6 住民発意型建築協定・合意更新協定の締結要因

協定タイプ			地区	規模 (区画数)	分譲比 (宅分:建売)	事業主 タイプ	その他
締 結		住民発意協定	A	22	宅分のみ	Ⅱ	
	更 新 協 定	一人協定 更新型	B1	563 *	4 : 6	Ⅲ	運営協議会
			B2	383 *	3 : 7	Ⅲ	運営協議会
			B3	39	宅分のみ	Ⅱ	
			住民発意協定更新	C	102	4 : 6	Ⅱ
非 締 結	一人協定失効		D1	588	5 : 1	Ⅰ	
			D2	492	8 : 2	Ⅰ	
			D3	837	2 : 8 *	Ⅰ	締結活動中
	住民発意協定失効		E	109 *	3 : 1	Ⅱ	大規模空地

地区の規模については、小規模な地区の方が住民の合意を得やすく、従って協定の締結も行われやすいといえる。表-6より地区の規模を区画数で見ると、地区A・B3・Cの3地区では非締結地区に比べいずれも小規模となっている。ただし、締結地区のB1・B2の2地区の規模が大きいこと、また非締結のE地区の規模が小さいことは上記に当てはまらない。この点の理由として、前者のB1・B2の2地区の場合は協定協議会という統括組織をもち、このことが協定運営を円滑にし、住民の協定に対する理解を高め、協定更新のための合意形成を図りやすくしていると考えられる。一方後者のE地区の場合は一度更新を経験しているが、2度目の更新にあたり大規模空地の所有者の合意が得られず、止むなく失効に至っている。これらのことから協定の運営がしっかりしていること、大規模な空地が存在しないこと、等も締結要因として考えられる。

次に建売住宅の割合が高いことが、整った町並みを形成し、協定違反も少なくなり締結をしやすくする要因として考えられる。ただしこの場合も締結地区のA・B3の2地区は宅地分譲のみであること、非締結地区のD3地区は建売住宅の割合が高くなっている、という矛盾がある。この場合前者のA・B3地区では地区の規模が非常に小さいこと、後者のD3地区では失効をしたものの

現在準備委員会をつくり再締結に向けて活動中であるというのが実態で、かなり再締結の可能性が高い地区である。

3節において、開発事業主の協定に対する考えや姿勢により3つの事業主タイプを示したが、この事業主タイプを見ると、タイプⅢの場合は非締結地区は存在せず、2地区とも協定が締結されている。これは住環境保全を目的として自発的に開発事業主が締結した場合には、協定の更新も行われやすいことを示していると考えられる。

以上より、住民発意型建築協定・合意更新協定の締結要因としては、①区域の規模が小さいこと、②協定運営のための組織がしっかりしていること、③大規模な空地がないこと、④建売住宅の割合が高いこと、⑤事業主が協定の締結に積極的であること、の5つの事項が指摘できる。図-5はそれらの締結要因の関連性を示している。

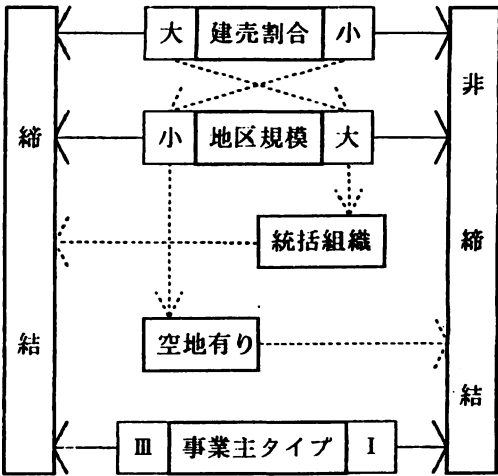


図-5 住民発意型協定・更新協定の締結要因図

表-7 地区調査対象地区の概要

協定の締結状況			協 定 地 区					失効地区		非 協 定 地 区			
			一人協定	一人協定	住民発意協定	一人協定更新	住民発意更新	一人協定失効	住民発意失効				
項 目			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
地 区			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
開発年代			S47	S57 S62	S55	S47	S38	S47	S39	S44	S42	S44	S55
区域面積 (ha)			9.4	5.4	0.5	8.7	2.4	13.5	2.4	13.6	32.9	38.4	54.5
区画数			391	282	22	383	102	588	109				
協定の認可年 更新年			S59	S62	H2	S51 S62	S49 S59	S49	S48 S58				
協定の内容	敷地	一区画一戸建 敷地分割禁止 地盤面高変更禁止	○ ○	○	○ ○ ○	○ ○	○	○					
	位置	外壁後退 北側道路隣地敷地	○	○		○ ○	○						○
	用途	医院 建基130-3 建基130-4	○ ○	○	○ ○	○ ○	○	○ ○	戸建専用住宅				
	その他	門扉 塀 広路・看板 緑化 擁壁		○ ○ ○ ○	○ ○ ○								

## 5. 協定の締結と効果

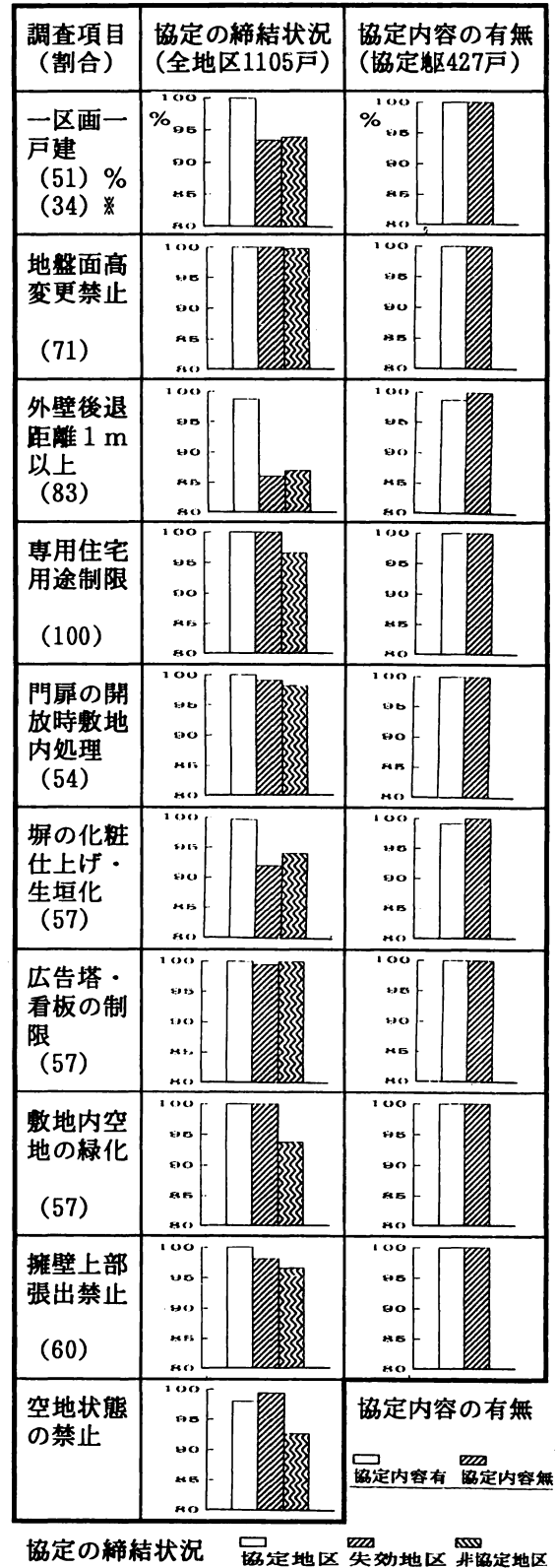
住環境保全を目的とする建築協定の締結には、協定区域や有効期間とともに建築物に関する基準を定めることが必要であり、一般には、建築基準法で定める基準より高度な基準やきめ細かい基準が定められている。ここでは協定内容のうち比較的多くの協定地区に共通して見られる協定事項であり、かつ客観的に評価が可能な協定事項について、それらがどの程度実施されているかを観察調査から捉え、協定の有無や締結形態による相違を分析した。

調査は①一区画一戸建、②地盤面高変更禁止、③外壁後退距離1 m以上、④専用住宅用途制限、⑤門扉の開放時敷地内処理、⑥塀の化粧仕上げ・生垣化、⑦広告塔・看板の制限、⑧敷地内空地の緑化、⑨擁壁上部張出禁止、⑩空地状態の禁止、の10項目を設定しそれらの実施状況（以下、協定遵守率と表す）の調査を外部観察により行った。対象地区は表－7に示す協定地区5、失効地区2、非協定地区4地区の合計11地区である。

図－6は、10項目の調査事項について協定の締結状況（協定地区、失効地区、非協定地区）と協定内容の有無（協定内容に調査項目を含む地区、含まない地区）別に協定遵守率を示したものである。協定の締結状況別にその違いを見ると、ほとんどの項目において協定地区、失効地区、非協定地区の順で協定遵守率が高くなっており、協定地区の遵守率の高いこと、協定締結の経験が遵守率をあげていることがわかる。また失効地区のうちでは、更新の経験があり失効後間もないG地区の方が、失効年数約10年になるF地区よりも協定遵守率の高い項目が多い。次に協定内容の有無から見ると、空地状態の禁止以外の9項目において、協定遵守率の差はほとんど見られない。また協定の締結形態との関連においても目立つ傾向は見られなかった。このことから、協定地区では協定内容に含まれない事項においても効果をあげていることが分かった。

## 6. 運営委員会からみた協定の効果

運営委員会の協定に対する評価から協定の効果を見ると図－7の通りである。特に高いのは「敷地分割」と「町並みの景観」に関するもので、いずれも9割以上を示している。前者の「敷地分割」については「敷地分割の禁止」や「一区画一戸建」あるいは「敷地最小面積の規定」などで、協定内容に定められるもので、この点での効果が高く評価されている。同様に後者の「町並みの景観」も高く評価されているが、この場合は「建物の高さ・外壁の後退」や「塀の生垣化・緑化」等のいくつか



図－6 協定の締結状況・協定内容の有無別協定遵守率

の協定事項が総合的に関連して、協定の効果として評価されているものである。また一方で、運営委員会から見た協定による効果として上記のような直接的効果以外に、「居住者の環境に対する関心」といった副次的事項が効果として上げられている点が注目される。

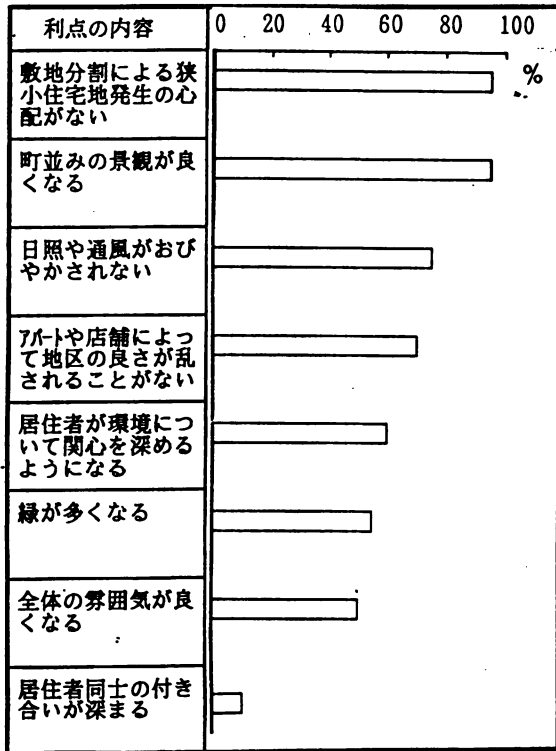


図-7 運営委員会の協定に対する評価

## 7. まとめ

建築協定の締結要因を考える場合、一人協定では事業主の協定に対する姿勢が重要であり、また住民発意型建築協定では締結の契機となる住環境上の問題とともに、地区の特性や住民の環境への関心、自治体の対応等が大きく関連すると考えられる。本稿では対象地区を同一自治体に限定することで、どのような条件のとき協定が締結されやすいかを分析し、比較的良好な住宅地におけるいくつかの締結要因を抽出することができた。また協定地区・失効地区・非協定地区について、各地区に共通的で客観的な協定事項の遵守率を分析することから、協定地区では協定事項以外にも効果を上げていることが分かった。主たる結果を以下にまとめる。

1) 開発事業主により締結される一人協定では、事業主がどのような姿勢で協定を締結したかが重要で、大きくは行政主導型と事業主主導型がある。行政主導型の場合

の締結要因としては、上水道供給施設の未整備がある。これは初期開発時の深刻な問題であり、敷地分割による住戸数の増加を未然に防ぐ必要から、市側の要請で締結されたものである。従って、協定内容の決定や運営面における事業主の積極的な関わりは少ない。これに対し、事業主主導型の締結要因の一つは、大規模開発で長期継続販売を行うことである。これは長期に継続して販売をする場合、住環境の良さが販売上のメリットにもなり、事業主の信頼性の向上につながるのと考えから締結される場合である。このため協定内容の決定や運営面等の関わり方、今後の協定付分譲についても、事業主の積極的な姿勢がうかがえる。また締結要因の二つ目として、宅地や建物の分譲方法からみて、建売住宅の割合が高いことがある。分譲当初の住環境の維持保全を目的に、行政主導型に比べ事業主主導型に建売住宅主流の分譲が多くなっている。

2) 住民の合意形成により締結される住民発意型建築協定や合意更新協定の締結要因を考えると、「合意形成促進要因」と「合意形成阻害要因」の二つの面がある。今回の分析結果からは合意形成促進要因として、「区域の規模が小さいこと」「協定運営の組織が充実していること」「事業主が協定の締結に積極的であること」「建売住宅の割合が高いこと」の4点が把握できた。また合意形成阻害要因としては「大規模な空地の存在」があるが、協定の締結要因としては「大規模空地の存在しないこと」が指摘できる。

3) 10項目の協定事項の遵守率の分析から、ほとんどの項目で協定地区、失効地区、非協定地区の順で協定遵守率が高いこと、協定締結の経験が遵守率をあげていることが分かった。またいずれの事項においても、協定内容の有無や締結形態による違いはほとんど見られないこと、協定地区では協定内容に含まれない事項にも効果をあげていること、が明らかになった。

4) 運営委員会の評価は、特に「敷地分割」や「町並みの景観」に関して高い。また一方で、「居住者の環境に対する関心」といった副次的事項が協定の効果として上げられていることが注目される。

## 【謝辞】

本研究は、筆者が関西大学に所属時に行ったもので、研究を進める上で、丸茂弘幸教授に多くの助言を頂きました。また調査にあたり多大のご協力を頂いた運営委員会・事業主・神戸市の方々に感謝の意を表します。

## 【注および参考文献】



- 1) 高見沢邦郎：既成住宅地の更新過程と居住環境保全のための規制的计划手法に関する研究、学位論文、1977.5
- 2) 河辺聡、鈴木克彦ほか2名：建築協定団地におけるデザインコントロール手法に関する研究、(財)新建築普及会住宅建築研究所、1987.12
- 3) 田中正美ほか3名：建築協定制度による戸建住宅地接道部緑化の可能性に関する研究、第27回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.121～126、1992
- 4) 1991年12月認可の神戸ハーバーランド地区は、神戸市ではじめての商業地域における建築協定地区である。
- 5) 文献1) および高橋、梶浦：既成市街地における建築協定の特性と自治体の対応、日本建築学会近畿支部報告集、1987年等において指摘している。

### Summary

The purpose of this study is to find the factors in concluding the building agreement and its effects on the environment management in suburban residential areas. The results are summarized as follows.

- 1) The developers conclude the building agreement when they sell the residential areas on a large scale continuously or the rate of ready-built housing in the residential areas is high.
- 2) The inhabitants conclude and renew the building agreement by themselves when the residential areas are small, when the steering committee is well run, when the developers have a positive view on the building agreement, when there's no large vacant land in the areas or the rate of ready-built housing is high.
- 3) The building agreement effects also in the matters for agreement not described in the provisions of it.
- 4) The fact is the additional effect of the agreement that the inhabitants of the district become more concerned about their environment.